

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea raportului de evaluare pentru vanzarea prin licitatie a terenului in suprafata de **688** mp situat in Eforie **Sud**, str. Arges nr. **39**, identificat cu I.E. **108266**

PRIMARUL ORASULUI EFORIE,

Avand in vedere :

- raportul D.A.D.P.P., A.S., D.E., S.J.C.A.A.S.;
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art.354 si art.355 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- art. 363 alin 6 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- art. 335 alin. (15), art. 336 alin. (18), art. 341 alin. (27), alin. (28), alin. (29) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- HCL 221/29.08.2024 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie;
- HCL **13/30.01.2025** de aprobare a oportunitatii vanzarii acestui imobilului format din teren;
- H.C.L. nr. 72/28.02.2025 anexa 1 numarul de inventar **4928** pentru acest teren;
- extrasul de carte funciara de informare din dosarul nr. **24709 din 04.02.2025** emis de OCPI pentru acest imobil teren
- procesul verbal de licitatie 15566-2/28.05.2025
- anuntul nr. 18098/17.06.2025 privind vanzarea prin licitatie a unor terenuri
- procesul verbal de licitatie 22703-3/30.07.2025
- raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire inregistrat cu nr. **30915 din 23.10.2025** ce stabileste valoarea de piata de **70** euro/mp fara TVA
- Certificatul de Urbanism nr. **43/04.02.2025**
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare **C** din Eforie **Sud** de **35** de euro/mp

In temeiul prevederilor OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ Primarul Orasului Eforie propune spre aprobarea plenului Consiliului Local Eforie urmatorul

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Art. 1. Se aproba de catre Consiliul Local raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire nr. **30915 din 23.10.2025** ce stabileste valoarea de piata de **70** euro/mp fara TVA a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie **Sud**, str. Arges nr. **39**, in suprafata de **688 mp**, identificat cu I.E. **108266**

Art. 2. Raportul de evaluare realizat de GECO M.E.C. 2003 S.R.L., din care rezulta valoarea de piata face parte integranta din prezenta hotarare conform anexei 1.

Art. 3. Se aproba pretul minim de pornire a vanzarii prin licitatie publica de **70** euro/mp fara T.V.A. conform art. 363 alin 6 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ.

Art. 4.

Se aproba vanzarea prin licitatie publica a imobilului format din teren situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie **localitatea Eforie Sud, str. Arges nr. 39**, in suprafata de **688 mp**, identificat cu I.E. **108266**

Din extrasul de carte funciara de informare din dosarul nr. **24709 din 04.02.2025** emisa de OCPI pentru imobilul identificat cu I.E. **108266** rezulta ca:

- nu sunt dezmembraminte ale dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie sau sarcini pentru acest imobil teren.

Terenul este partial imprejmuit. Aceasta nu face obiectul prezentei

Art. 5.

Documentatia de atribuire este conform H.C.L. 51/30.03.2023 modificata prin H.C.L. 54/10.04.2023.

Art. 6. Se aproba urmatoarele :

- garantia de participare – 10% din pretul de vanzare fara TVA
- taxa de participare – 150 lei
- taxa pentru documentatia de licitatie – 110 lei

Art. 7. In situatia in care Orasul Eforie este obligat sau nevoit sa rascumpere acest teren, pretul de cumparare va fi egal cu pretul vanzarii lui, indiferent de cine este proprietar la momentul rascumpararii .

Art. 8. Prezenta hotarare va fi pusa in aplicare de Primarul Orasului Eforie dupa intabularea imobilului teren in cartea funciara

Art. 9. Prezenta hotărâre va fi transmisă autorităților și persoanelor interesate de către Secretarul General al Orasului Eforie.

Octombrie 2025

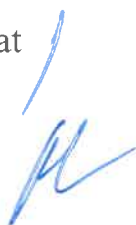
PRIMAR

Serban Robert Nicolae

Intocmit si redactat

Manea Daniel

Negrea Claudiu





R O M Â N I A
J U D E Ţ U L C O N S T A N Ţ A
O R A Ş U L E F O R I E

REFERAT DE APROBARE

in vederea initierii Proiectului de Hotarare privind aprobarea raportului de evaluare pentru vanzarea prin licitatie a terenului in suprafata de 688 mp situat in Eforie Sud, str. Arges nr. 39, identificat cu I.E. 108266

Avand in vedere :

- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art.354 si art.355 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- art. 363 alin 6 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- art. 335 alin. (15), art. 336 alin. (18), art. 341 alin. (27), alin. (28), alin. (29) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- HCL 221/29.08.2024 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie;
- HCL 13/30.01.2025 de aprobare a oportunitatii vanzarii acestui imobilului format din teren;
- H.C.L. nr. 72/28.02.2025 anexa 1 numarul de inventar 4928 pentru acest teren;
- extrasul de carte funciara de informare din dosarul nr. 24709 din 04.02.2025 emis de OCPI pentru acest imobil teren
- procesul verbal de licitatie 15566-2/28.05.2025
- anuntul nr. 18098/17.06.2025 privind vanzarea prin licitatie a unor terenuri
- procesul verbal de licitatie 22703-3/30.07.2025
- raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire inregistrat cu nr. 30915 din 23.10.2025 ce stabileste valoarea de piata de 70 euro/mp fara TVA
- Certificatul de Urbanism nr. 43/04.02.2025
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare C din Eforie Sud de 35 de euro/mp

Față de considerentele arătate mai sus, vă propun să aprobați proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare pentru vanzarea prin licitatie a terenului in suprafata de 688 mp situat in Eforie Sud, str. Arges nr. 39, identificat cu I.E. 108266

PRIMAR,

Serban Robert Nicolae

Intocmit si redactat
Manea Daniel
Negrea Claudiu



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

SERVICIUL ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT

Raport

Referitor :PROIECT DE HOTARARE privind raportului de evaluare pentru vanzarea prin licitatie a terenului in suprafata de 688 mp situat in Eforie Sud, str. Arges nr. 39, identificat cu I.E. 108266

P.H. a fost intocmit avand in vedere:

- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art.354 si art.355 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- art. 363 alin 6 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- art. 335 alin. (15), art. 336 alin. (18), art. 341 alin. (27), alin. (28), alin. (29) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- HCL 221/29.08.2024 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie;
- HCL 13/30.01.2025 de aprobare a oportunitatii vanzarii acestui imobilului format din teren;
- H.C.L. nr. 72/28.02.2025 anexa 1 numarul de inventar 4928 pentru acest teren;
- extrasul de carte funciara de informare din dosarul nr. 24709 din 04.02.2025 emis de OCPI pentru acest imobil teren
- procesul verbal de licitatie 15566-2/28.05.2025
- anuntul nr. 18098/17.06.2025 privind vanzarea prin licitatie a unor terenuri
- procesul verbal de licitatie 22703-3/30.07.2025
- raportul de evaluare intocmit de GECON M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire inregistrat cu nr. 30915 din 23.10.2025 ce stabileste valoarea de piata de 70 euro/mp fara TVA
- Certificatul de Urbanism nr. 43/04.02.2025
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare C din Eforie Sud de 35 de euro/mp

In data de 28.05.2025 s-a realizat procedura de licitatie conform prevederilor legale pentru acest teren, licitatie anulata deoarece nu au fost cel putin 2 dosare validate.

In data de 30.07.2025 s-a reluat procedura de licitatie conform prevederilor legale pentru acest teren, licitatie anulata deoarece nu s-au depus dosare.

Din punct de vedere tehnic raportul S.A.D.P.P. este favorabil.

Prezentul raport trebuie coroborat cu rapoartele prezentate de celelalte directii/ compartimente .

Sef Serviciu
Manea Daniel

Intocmit
Claudiu Negrea
10.2025

SINTEZA RAPORTULUI

Utilizarea desemnată a prezentei lucrări de evaluare este vânzarea unei proprietăți imobiliare aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, Str. Argeș, nr. 39, jud. Constanța, CP 905360, identificată cu I.E. 108266, proprietate ce constă în **teren intravilan cc cu suprafața de 688 mp.**

Tipul valorii adecvate utilizării desemnate este **valoarea de piață.**

Raportul de evaluare se realizează în vederea vânzării imobilului analizat.

Metoda utilizată în evaluare a fost metoda comparației directe.

Analizând sub toate aspectele valorile estimate în funcție de metoda și tehnicile ce pot fi aplicate, rezultă că în situația de față, valoarea proprietății este dată de metoda comparației directe deoarece aceasta a avut la bază o precizie și o cantitate de informații mai mare, respectiv mai bine fundamentate de pe piața imobiliară.

Având în vedere cantitatea informațiilor culese din piață, mass media, din surse firme intermediere imobiliare, etc.), precizia lor (prin ofertele analizate aferente terenurilor), dar și adecvarea acestor informații la piața imobiliară actuală, rezultatele estimării cu metoda comparației directe sunt mult mai aproape de realitatea pieței imobiliare din zona analizată la data evaluării.

Astfel, valoarea de piață în opinia evaluatorului pentru pentru imobilul constând în **teren intravilan cc cu suprafața de 688 mp**, situat în Loc. Eforie Sud, Str. Argeș, nr. 39, jud. Constanța, CP 905360, identificată cu I.E. 108266, este:

Valoare de piață		
Valoare unitară	70 Euro/m ²	356 Ron/m ²
Valoare totală	48.160 Euro	245.033 RON
Curs valutar valabil la data de referință a raportului 15.10.2025 - 5,0879 Ron/Euro		
Valorile nu includ TVA		

Valoarea bunului evaluat a fost determinată în mod obiectiv și în condiții de imparțialitate.





ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
ORASUL EFORIE

Nr. 15566 - 2 din 28.05.2025

PROCES VERBAL

încheiat astăzi 28.05.2025, ora 09 privind determinarea ofertei castigatoare pentru imobilul teren identificat cu I.E. 108266

Comisia de evaluare, constituită în Dispoziției Primarului nr. 449/20.11.2024 a procedat astăzi 28.05.2025, la deschiderea plicului exterior pentru vânzarea imobilului teren în suprafață de 688 mp care aparține domeniului privat al orașului situat în Orașul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Argeș nr. 39, identificat cu I.E. 108266, (terenul este parțial împrejmuit, aceasta nu face obiectul vânzării, prețul minim de pornire a vânzării este de 69 euro/mp fără T.V.A.) vândut în baza Hotărârii Consiliului Local Eforie nr. 100 din 31.03.2025 și a Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57 din 03.07.2019.

Anunțurile publicitare au apărut în cotidienele National din ziua de 15.04.2025 și Cuget Liber din ziua de 15.04.2025, în Monitorul Oficial partea a 6-a nr. 64 din 10.04.2025, și au fost afișate la sediul primăriei sub nr. 10557 din 08.04.2025 (<https://www.primariaeforie.ro/anunt-licitatii-imobiliare-nr-10557-din-08-04-2025/>).

După deschiderea plicurilor exterioare și informarea ofertanților conform procesului verbal 15566 - 2/28.05.2025 a constatat că între cei doi ofertanți existau legături de rudenie cel puțin 2 oferte valabile și a hotărât continuarea procedurii licitației publice.

Au fost validat dosarul depus de:

1. ILIE PETRE-ALEXANDRU

Nu a fost validat dosarul depus de:

2. PRO TAG HOLDING S.R.L.

Comisia hotărăște ca procedura să fie reluată conform prevederilor legale.

1. PRO TAG HOLDING S.R.L.

2. ILIE PETRE-ALEXANDRU

Drept pentru care s-a încheiat prezentul proces verbal într-un exemplar, conținând 2 file.

Comisia de licitație

Membrii titulari:

Mincea Anișoara

Berheci Georgiana

Pîrvescu Floarea

I.E. 108266 oferte

Manea Daniel
Bucureşteanu Alexandru
Greceanu Viorica
Cocu Simona



Membrii Supleanți:
Abdula Doina-Geta
Izet Hasan-Levent
Orbocea Daniel-Victor
Gelmambet Oznur
Pătrăscuță Ioana-Maria
Grajdan Mihaela
Saracin Bogdan

Secretariat
Negrea Claudiu
Secretariat supleant
Iacob Simona-Maria



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

Nr. 18098 din 17.06.2025

ANUNT

1. Informații generale privind vânzătorul, în special denumirea, codul fiscal, adresa, numărul de telefon, telefax și/sau adresa de e-mail ale persoanei de contact: Orașul Eforie, str. Progresului nr. 1, Eforie Sud, județul Constanța, telefon 0241748149, fax 0241748979, email secretariat@primariaeforie.ro
2. Informații generale privind obiectul vânzării, în special descrierea și identificarea bunurilor care urmează să fie vândute:
 - 2.1. imobil teren în suprafață de 688 mp care aparține domeniului privat al orașului situat în Orașul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Argeș nr. 39, identificat cu I.E. 108266, (terenul este parțial împrejmuit, aceasta nu face obiectul vânzării, prețul minim de pornire a vânzării este de 69 euro/mp fără T.V.A.) vândut în baza Hotărârii Consiliului Local Eforie nr. 100 din 31.03.2025 și a Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57 din 03.07.2019.
 - 2.2. imobil teren în suprafață de 420 mp care aparține domeniului privat al orașului situat în Orașul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Decebal nr. F.N., identificat cu I.E. 108176, (terenul este împrejmuit, pe teren se află 2 construcții anexă, împrejmuirea și construcțiile nu fac obiectul prezentei, accesul la acest teren se face din str. Decebal prin teren restituit prin Dispoziția Primarului nr. 668/2014 și I.E. 108158, prețul minim de pornire a vânzării este de 115 euro/mp fără T.V.A.) vândut în baza Hotărârii Consiliului Local Eforie nr. 110 din 31.03.2025 și a Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57 din 03.07.2019.
 - 2.3. imobil teren în suprafață de 171 mp care aparține domeniului privat al orașului situat în Orașul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Republicii nr. F.N., identificat cu I.E. 108253, (terenul este împrejmuit, împrejmuirea nu face obiectul prezentei, prețul minim de pornire a vânzării este de 99 euro/mp fără T.V.A.) vândut în baza Hotărârii Consiliului Local Eforie nr. 153 din 30.05.2025 și a Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57 din 03.07.2019.
 - 2.4. imobil teren în suprafață totală de 2030 mp care aparține domeniului privat al orașului situat în Orașul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Marii nr. 104-106, identificat cu I.E. 106564 (2000 mp) și I.E. 107236 (30 mp), (pentru teren este înscris în cartea funciara un drept de concesiune, pe teren se afla o construcție înscrisă în cartea funciara, construcția nu face obiectul prezentei, prețul minim de pornire a vânzării este de 554 euro/mp fără T.V.A.) vândut în baza Hotărârii Consiliului Local Eforie nr. 166 din 30.05.2025 și a Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57 din 03.07.2019.
3. Informații privind documentația de atribuire: se regăsesc în caietul de sarcini.
 - 3.1. Modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire: prin solicitare verbală, Serviciul Venituri, Taxe și Impozite, Compartimentul Colectare Taxe și Impozite, str. Avram Iancu nr. 2, Eforie Sud, județul Constanța, începând cu data de 01.07.2025.
 - 3.2. Denumirea și adresa serviciului/compartimentului din cadrul vânzătorului, de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire: Serviciul Venituri, Taxe și Impozite, Compartimentul Colectare Taxe și Impozite, str. Avram Iancu nr. 2, Eforie Sud, județul Constanța.
 - 3.3. Costul și condițiile de plată pentru obținerea acestui exemplar, unde este cazul, potrivit prevederilor Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 54/2006: 110 lei/exemplar, care se achită la casierie.
 - 3.4. Data limită pentru solicitarea clarificărilor: 16.07.2025, ora 16.00



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

4. Informații privind ofertele: se regăsesc în documentația de atribuire.

4.1. Data limită de depunere a ofertelor: **23.07.2025**, ora 16.00.

4.2. Adresa la care trebuie depuse ofertele: Orașul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Progresului, nr. 1, la Registratură.

4.3. Numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă: un singur exemplar original.

5. Data și locul la care se va desfășura sesiunea publică de deschidere a ofertelor: **30.07.2025**, ora 09:00, Orașul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Avram Iancu nr. 2, în sala de ședințe.

6. Denumirea, adresa, numărul de telefon, telefax și/sau adresa de e-mail ale instanței competente în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței: Tribunalul Constanța, Secția Contencios și administrativ fiscal, Constanța, Strada Traian, nr.31, tel. 0241606597, int. 247, Fax: 0241617413, E-mail: tr-ct-contencios-reg@just.ro

PRIMAR,
SERBAN Robert-Nicolae

SECRETAR GENERAL
PREOTEASA Gabriel

DIRECȚIA ADMINISTRAREA
DOMENIULUI PUBLIC SI PRIVAT
DIRECTOR EXECUTIV
MANEA Daniel

Întocmit și redactat
Inspector NEGREA Claudiu



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

Nr. 18098 din 17.06.2025

ANUNT

1. Informații generale privind vânzătorul, în special denumirea, codul fiscal, adresa, numărul de telefon, telefax și/sau adresa de e-mail ale persoanei de contact: Orașul Eforie, str. Progresului nr. 1, Eforie Sud, județul Constanța, telefon 0241748149, fax 0241748979, email secretariat@primariaeforie.ro
2. Informații generale privind obiectul vânzării, în special descrierea și identificarea bunurilor care urmează să fie vândute:
 - 2.1. imobil teren în suprafață de 688 mp care aparține domeniului privat al orașului situat în Orașul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Argeș nr. 39, identificat cu I.E. 108266, (terenul este parțial împrejmuit, aceasta nu face obiectul vânzării, prețul minim de pornire a vânzării este de 69 euro/mp fără T.V.A.) vândut în baza Hotărârii Consiliului Local Eforie nr. 100 din 31.03.2025 și a Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57 din 03.07.2019.
 - 2.2. imobil teren în suprafață de 420 mp care aparține domeniului privat al orașului situat în Orașul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Decebal nr. F.N., identificat cu I.E. 108176, (terenul este împrejmuit, pe teren se află 2 construcții anexă, împrejmuirea și construcțiile nu fac obiectul prezentei, accesul la acest teren se face din str. Decebal prin teren restituit prin Dispoziția Primarului nr. 668/2014 și I.E. 108158, prețul minim de pornire a vânzării este de 115 euro/mp fără T.V.A.) vândut în baza Hotărârii Consiliului Local Eforie nr. 110 din 31.03.2025 și a Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57 din 03.07.2019.
 - 2.3. imobil teren în suprafață de 171 mp care aparține domeniului privat al orașului situat în Orașul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Republicii nr. F.N., identificat cu I.E. 108253, (terenul este împrejmuit, împrejmuirea nu face obiectul prezentei, prețul minim de pornire a vânzării este de 99 euro/mp fără T.V.A.) vândut în baza Hotărârii Consiliului Local Eforie nr. 153 din 30.05.2025 și a Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57 din 03.07.2019.
 - 2.4. imobil teren în suprafață totală de 2030 mp care aparține domeniului privat al orașului situat în Orașul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Marii nr. 104-106, identificat cu I.E. 106564 (2000 mp) și I.E. 107236 (30 mp), (pentru teren este înscris în cartea funciara un drept de concesiune, pe teren se afla o construcție înscrisă în cartea funciara, construcția nu face obiectul prezentei, prețul minim de pornire a vânzării este de 554 euro/mp fără T.V.A.) vândut în baza Hotărârii Consiliului Local Eforie nr. 166 din 30.05.2025 și a Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57 din 03.07.2019.
3. Informații privind documentația de atribuire: se regăsesc în caietul de sarcini.
 - 3.1. Modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire: prin solicitare verbală, Serviciul Venituri, Taxe și Impozite, Compartimentul Colectare Taxe și Impozite, str. Avram Iancu nr. 2, Eforie Sud, județul Constanța, începând cu data de 01.07.2025.
 - 3.2. Denumirea și adresa serviciului/compartimentului din cadrul vânzătorului, de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire: Serviciul Venituri, Taxe și Impozite, Compartimentul Colectare Taxe și Impozite, str. Avram Iancu nr. 2, Eforie Sud, județul Constanța.
 - 3.3. Costul și condițiile de plată pentru obținerea acestui exemplar, unde este cazul, potrivit prevederilor Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 54/2006: 110 lei/exemplar, care se achită la casierie.
 - 3.4. Data limită pentru solicitarea clarificărilor: 16.07.2025, ora 16.00



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

4. Informații privind ofertele: se regăsesc în documentația de atribuire.

4.1. Data limită de depunere a ofertelor: **23.07.2025**, ora 16.00.

4.2. Adresa la care trebuie depuse ofertele: Orașul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Progresului, nr. 1, la Registratură.

4.3. Numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă: un singur exemplar original.

5. Data și locul la care se va desfășura sesiunea publică de deschidere a ofertelor: **30.07.2025**, ora 09:00, Orașul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Avram Iancu nr. 2, în sala de ședințe.

6. Denumirea, adresa, numărul de telefon, telefax și/sau adresa de e-mail ale instanței competente în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței: Tribunalul Constanța, Secția Contencios și administrativ fiscal, Constanța, Strada Traian, nr.31, tel. 0241606597, int. 247, Fax: 0241617413, E-mail: tr-ct-contencios-reg@just.ro

PRIMAR,
SERBAN Robert-Nicolae

SECRETAR GENERAL
PREOTEASA Gabriel

DIRECȚIA ADMINISTRAREA
DOMENIULUI PUBLIC SI PRIVAT
DIRECTOR EXECUTIV
MANEA Daniel

Întocmit și redactat
Inspector NEGREA Claudiu



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
ORASUL EFORIE

Nr. 22703 - 3 din 30.07.2025

PROCES VERBAL

incheiat astazi 30.07.2025, ora 09 privind indeplinirea criteriilor de valabilitate pentru vanzarea prin licitatie publica a 2 imobile teren

Comisia de evaluare , constituita in baza Dispozitiei Primarului nr. 449/20.11.2024 a constatat ca pentru imobilele de la punctele 2.1 si 2.4 din anunturile publicitare au aparut in cotidienele National din ziua de 04.07.2025 si Cuget Liber din ziua de 27.06.2025, in Monitorul Oficial partea a 6-a nr. 108 din 18.06.2025, si au fost afisate la sediul primariei sub nr. 18098 din 17.06.2025 (<https://www.primariaeforie.ro/anunt-licitatii-imobiliare-nr-18098-din-17-06-2025/>) nu s-au depus dosare.

Comisia de licitatie

Membrii titulari:

Mincea Anișoara
Berheci Georgiana
Pîrvescu Floarea
Manea Daniel
Bucureșteanu Alexandru
Greceanu Viorica
Cocu Simona









Membrii Supleanți:

Abdula Doina-Geta
Izet Hasan-Levent
Orbocea Daniel-Victor
Gelmambet Oznur
Pătrășcuță Ioana-Maria
Grajdan Mihaela
Saracin Bogdan









Secretariat

Negrea Claudiu
Secretariat supleant
Iacob Simona-Maria






CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 43 din 04.02.2025

În scopul: operațiuni notariale privind circulația imobiliară:

Ca urmare a cererii adresate de **ȘERBAN ROBERT-NICOLAE** pentru **ORAȘUL EFORIE** cu sediul în Județul Constanța, orașul **EFORIE**, localitatea **EFORIE SUD** strada **PROGRESULUI**, nr. 1, bl. -, et. -, ap. -, înregistrată la nr. 2661 - 4 din 04.02.2025, Pentru imobilul: teren și construcții, situat în județul Constanța, orașul Eforie, localitatea Eforie-Sud, cod poștal 905360, strada **ARGEȘ**, nr. 39, identificat prin Cartea funciară **108266 EFORIE**, având nr CAD. **108266**

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism - faza **P.U.G.**, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Eforie nr. **71/2002, 43/2022** și ale **HGR nr. 525/1996** cu modificările și completările ulterioare

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

- Terenul este situat în intravilanul Localității Eforie Sud, oraș Eforie.
- Imobilul este proprietatea **UAT ORAȘUL EFORIE** conform acte menționate în extrasul de carte funciară nr. **108266** eliberat sub cerere nr. **24709/04.02.2025**.
- Reglementări extrase din documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului sau din regulamentele aprobate care instituie un regim special asupra imobilului:
 - Zone protejate: *Se vor respecta prevederile art.59 din legea nr. 422/2001.*
 - Interdicții temporare (~~definitive~~) de construire: **NU** ; Conform Legii nr. 597/2001 nu se vor executa lucrări de construire în perioada 15 mai – 15 septembrie a fiecărui an.

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Terenul are categoria de folosință actuală „curți – construcții” conform extrasului de carte funciară nr. **108266** eliberat sub cerere nr. **24709/04.02.2025** ;
- Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: imobilul este încadrat în zona **IXB**, conform **PUG Eforie** și **RLU** aferent.
- **UTILIZĂRI ADMISE**: locuințe, turism, dotări de interes general, alimentație publică, comerț, agrement, sport și servicii.
- **UTILIZĂRI INTERZISE**: sunt interzise construcții cu funcțiuni care poluează în orice fel sau care pun în pericol siguranța, confortul și sănătatea oamenilor și alte prevederi impuse prin **RGU**, inclusiv cele care nu pot fi racordate la alimentarea cu apă a orașului.
- Terenul face parte din zona de impozitare **C**.

3. REGIMUL TEHNIC:

- Procentul de ocupare a terenului (**POT**) : case de vacanță - 35% ; locuințe și cazare pe parcele - 40 % ; locuințe, cazare și cu alimentație publică sau comerț – 50%; dotări – 60% ; dotări de interes general – 80%. Dacă suprafața parcarii din incintă (1 loc de parcare la 5 locuri de cazare) ocupă o suprafață mai mare, procentul de ocupare a terenului se va micșora.
- Coeficientul de utilizare a terenului (**CUT**) - maxim 1,2
- Suprafața terenului : **688 mp** conform acte și din măsurători.

- Caracteristicile parcelelor (suprafețe, dimensiuni) : nicio parcelă nu este construibilă dacă fațada la stradă a acesteia este mai mică de 8 m și prin realizarea unei construcții pe aceasta, la aliniament, ar bloca accesul liber la o parcelă din spate.
 - Aliniamentul terenului față de străzile adiacente: se menține
 - Amplasarea clădirilor față de aliniament (linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată) – construcțiile principale se vor aseza la aliniament sau retrase față de acesta.
 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare: Construcțiile se vor amplasa în regim de construire izolate pe loturi cu spații verzi între ele. Construcțiile anexă se pot realiza numai în spatele construcției principale. Sunt interzise anexele din materiale combustibile a căror sarcină termică prin aprindere pot pune în pericol siguranța construcțiilor vecine. Nu se interzice cuplarea la una din limitele laterale a două construcții pe parcelele învecinate cu acordul celor doi proprietari (zidul comun – Codul Civil) ;
 - Regim de înălțime maxim trei niveluri : **P+2E** ;
 - Aspectul exterior al construcțiilor : Toate construcțiile principale se vor realiza din materiale durabile. Construcțiile turistice cu mai mult de două etaje se vor ilumina arhitectural. Incintele unităților turistice se vor ilumina decorativ ; împrejuririle (transparente) cu corpuri de iluminat alei pietonale, parcaje, spații verzi etc. Conform prevederilor HGR 525/1996 art. 32 : (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei ; (2) Autorizarea executării construcțiilor, care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.
 - Circulații și accese : Circulația autovehiculelor cât și cea pietonală se realizează pe strada Argeș și pe trotuarele aferente. Accesul auto și pietonal pe lot se realizează din aceeași stradă.
 - Parcajele necesare se vor realiza în conformitate cu prevederile HGR 525/1996, art. 33 în interiorul limitei de proprietate necesarul fiind raportat la funcțiunea ce prevede un număr mai mare de locuri de parcare, în acord cu prevederile anexei nr. 5 a RGU, coroborat cu NP132/1993 și NP24/2022.
 - Condiții de echipare edilitară : zona dispune de rețele tehnico-edilitare (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, telefonizare).
 - Spații libere și spații plantate : vor fi prevăzute spații verzi și plantate în conformitate cu anexa nr. 6 din HGR nr. 525/1996.
 - Împrejuririle : Gardurile nu vor depăși înălțimea de 1,80 m și vor fi transparente la fațadă. Sunt interzise gardurile din materiale ce pun în pericol siguranța și sănătatea pietonilor (sârmă ghimpată, etc.).
- La intersecții împrejuririle se vor realiza cu o teșitură retrasă pe aliniamentul străzilor cu minim 3 m.

4. Regimul de actualizare/modificare a documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale aferent: nu este cazul.

**Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru :
VÂNZARE IMOBIL CU IE 108266 CONFORM HCL NR. 13/30.01.2025**

**Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și
nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.**

5. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CONSTANȚA – strada Unirii nr. 23

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

~~6. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFĂȘNARE va fi însoțită de următoarele documente:~~

- ~~a) certificatul de urbanism;~~
~~b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);~~
~~c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale): ☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E ☐ D.T.A.D.~~
~~d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:~~
- | | |
|---|---|
| ☐ alimentare cu apă | ☐ gaze naturale |
| ☐ canalizare | ☐ telefonizare |
| ☐ alimentare cu energie electrică | ☐ salubritate |
| ☐ alimentare cu energie termică | ☐ transport urban |

~~Alte avize/acorduri:~~

~~d.2) avize și acorduri privind:~~

- ~~☐ securitatea la incendiu ☐ protecția civilă ☐ sănătatea populației~~

~~d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie);~~

~~d.4) studii de specialitate;~~

~~e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;~~

~~f) dovada privind achitarea taxelor legale: AC (0,5% pentru locuințe și 1% pentru alte construcții din valoarea lucrărilor), OAR/UAR (0,05% din valoarea lucrărilor), Taxă racord/branșament (18 lei/branșament).~~

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de **12 luni** de la data emiterii.



SECRETAR GENERAL,

Gabriel PREOTEASA

ARHITECT ȘEF,

Eduard FERENCZ

Achitat taxa de: SCUTIT CONFORM COD FISCAL

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 04.02.2025

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

se prelungește valabilitatea

Certificatului de Urbanism

de la data de până la data de

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

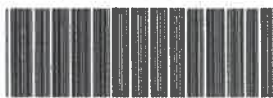
SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF,

Întocmit,

Achitat taxa de lei, conform chitanței nr. din
Transmis solicitantului la data de

Cod verificare



EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **108266**, UAT Eforie / CONSTANTA,
Loc. Eforie Sud, Str. Arges, Nr. 39

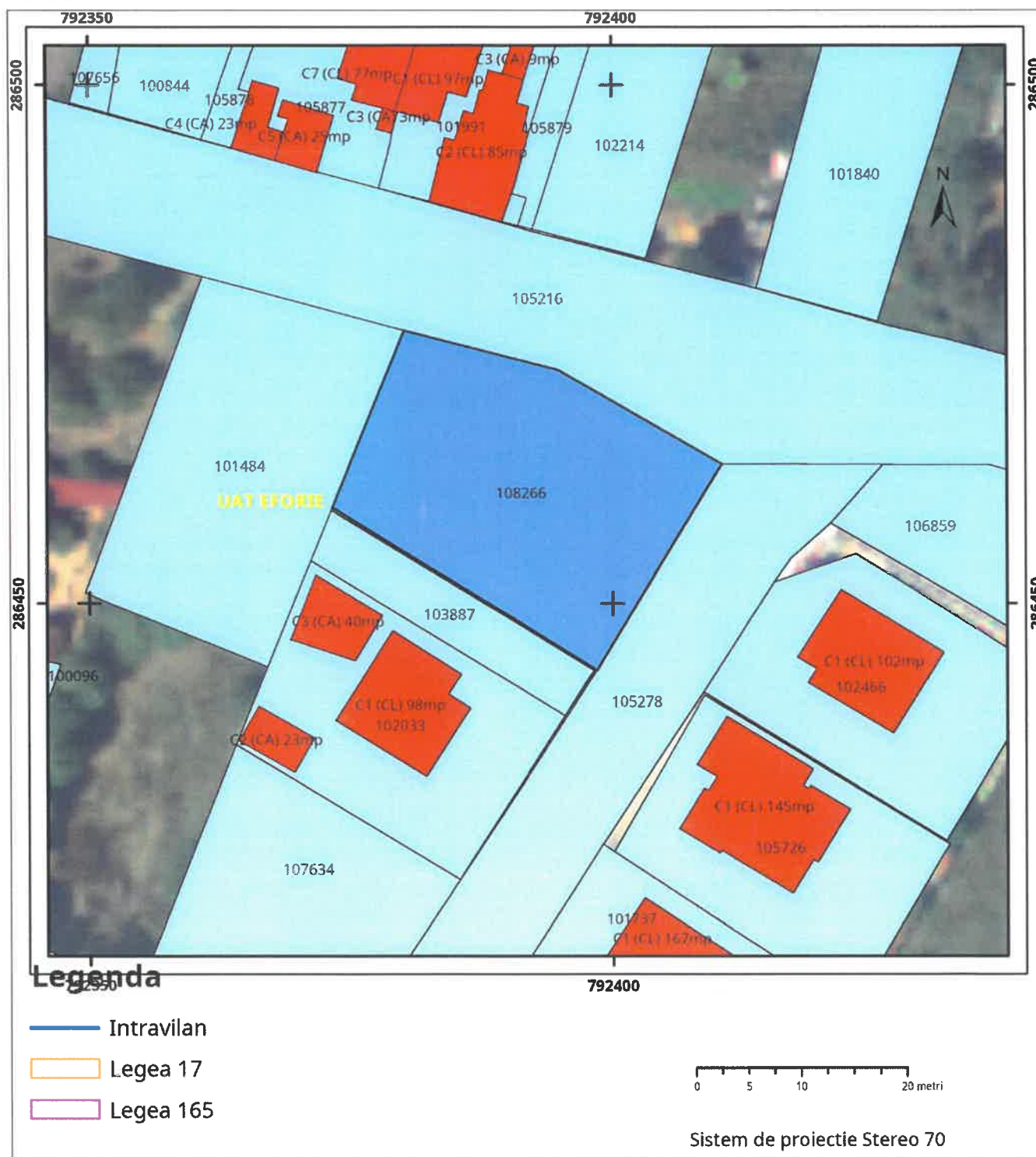
Nr.cerere	24729
Ziua	04
Luna	02
Anul	2025

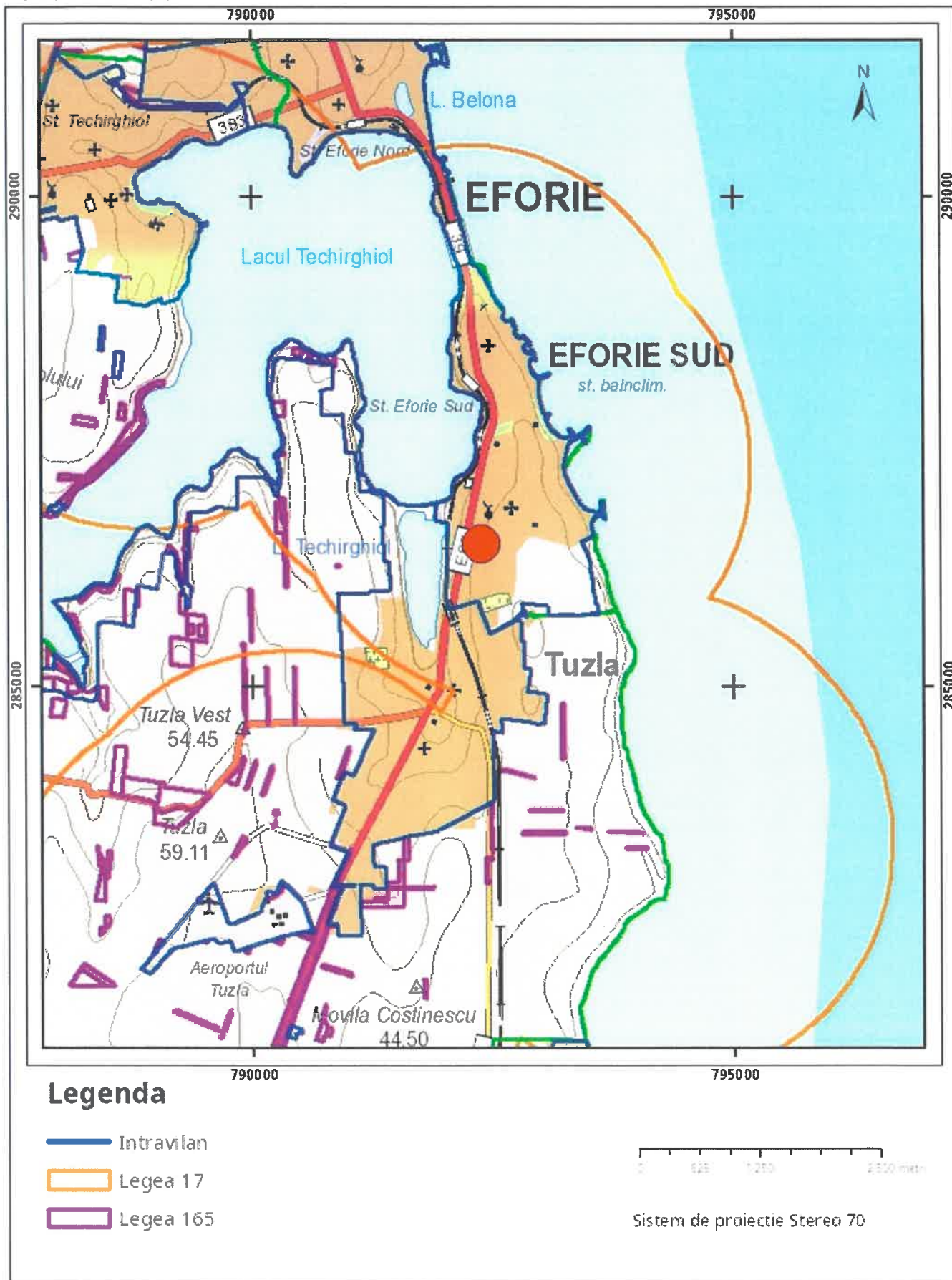
Teren: 688 mp

Teren; Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 688mp

Plan detaliu





Sarcini tehnice (intersectii cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 09-10-2024
Data și ora generării: 04-02-2025 10:24

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 108266 Eforie

Nr. cerere	24709
Ziua	04
Luna	02
Anul	2025

Cod verificare
100185553143



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Eforie Sud, Str Arges, Nr. 39, Jud. Constanta

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	108266	688	Teren imprejmuit; Teren partial imprejmuit astfel: intre pct. 4-5- imprejmuit si neimprejmuit in rest.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
277673 / 09/10/2024		
Act Administrativ nr. 233, din 29/08/2024 emis de PRIMARIA ORASULUI EFORIE; Act Administrativ nr. 38, din 27/02/2020 emis de PRIMARIA ORASULUI EFORIE; Act Administrativ nr. 25705 - 2 NP, din 03/09/2024 emis de PRIMARIA ORASULUI EFORIE; Act Administrativ nr. 25705-2 A1, din 03/09/2024 emis de PRIMARIA ORASULUI EFORIE;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE DOMENIU PRIVAT, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) ORAȘ EFORIE	A1

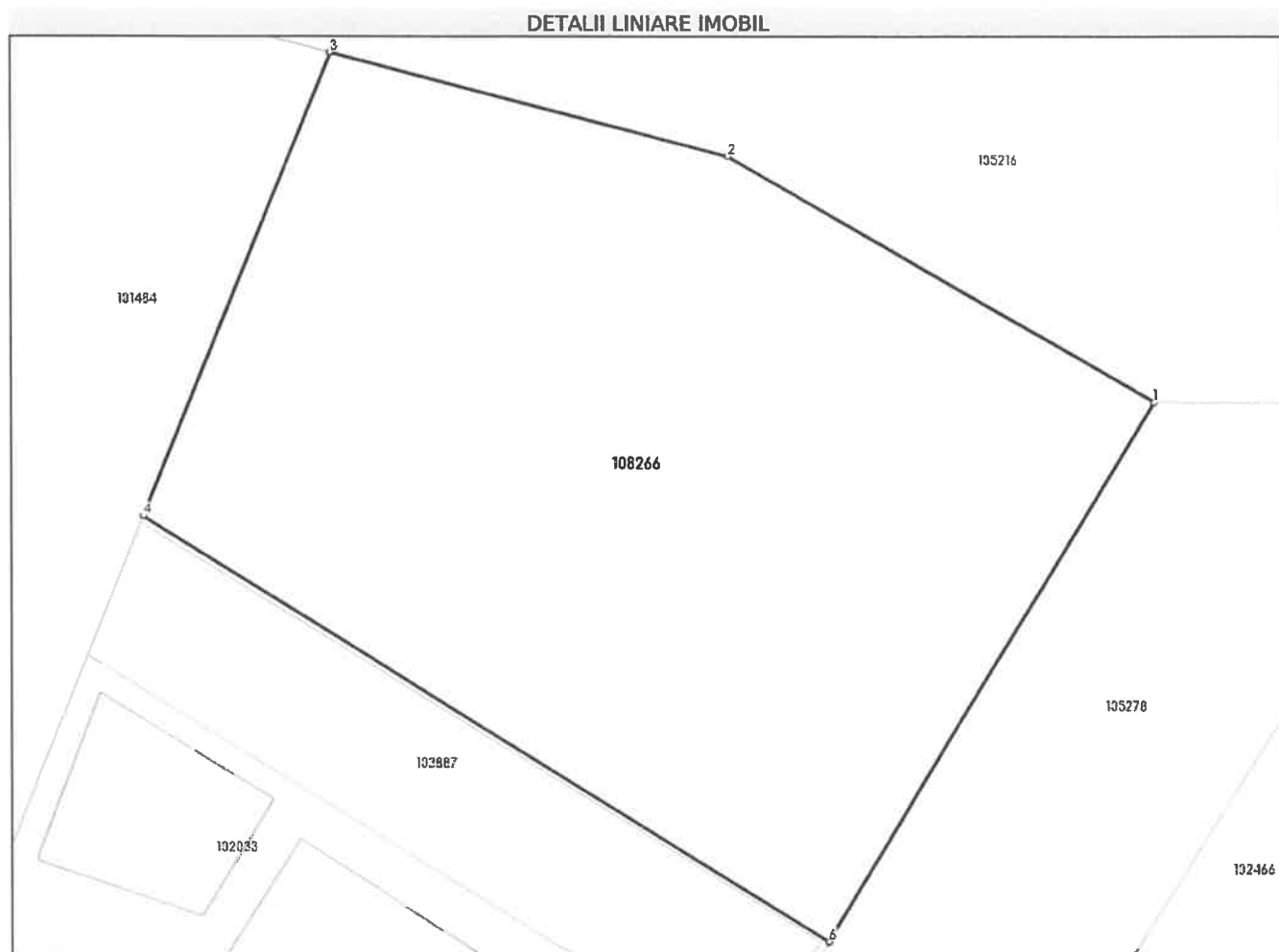
C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
108266	688	Teren partial imprejmuit astfel: între pct. 4-5- imprejmuit și neimprejmuit în rest.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	688	-	-	-	Teren partial imprejmuit astfel: între pct. 4-5- imprejmuit și neimprejmuit în rest.

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	18.133
2	3	15.205
3	4	18.456
4	5	29.772
5	6	0.041
6	1	23.242

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.**

***** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

04/02/2025, 10:20